



COMUNE DI FERMO
SETTORE URBANISTICA

PIANO PARTICOLAREGGIATO
INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE
DELL'OFFERTA TURISTICA

Legge Regionale 28-10-1991 n°33

VARIANTE P.P. STRUTTURA
HOTEL
CASINA DELLE ROSE

- ADOZIONE delib. C.C. n.18 del 5/3/2003
- ADOZIONE DEFINITIVA delib. C.C. n. 94 dell' 11/8/2003
- PARERE DI CONFORMITA' delib. G. P. n. 510 del 9/12/2003
- APPROVAZIONE delib. C. C. n. 19 dell' 1/3/2004

AII. N.

Oggetto: - STATO ATTUALE
- STATO DI VARIANTE
- PRESCRIZIONI PARTICOLARI

UNICO

Prot. Arch.

Scala:

Data:

-- MAR. 2004



Progettazione:

Ufficio Tecnico Comunale

Il Dirigente
Arch. Giacomo Circelli



COMUNE DI FERMO
SETTORE URBANISTICA

PIANO PARTICOLAREGGIATO
INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE
DELL'OFFERTA TURISTICA

Legge Regionale 28-10-1991 n°33

VARIANTE P.P. STRUTTURA
HOTEL
CASINA DELLE ROSE



All. N.

Oggetto:

STATO ATTUALE

Progettazione:
Ufficio Tecnico Comunale

Prot. Arch.

Scala:

Data:

-- MAR. 2004

Il Dirigente
Arch. Giacomo Circelli

- 4 DIC. 1993

Copia conforme del progetto esaminato dalla Commissione

Urbanistica nella seduta in data 12.11.93 verbale

con parere favorevole

29 SET. 1994

RIF. n. 10391
Settore Assetto Territorio - Casa

SCHEDA N.

02

ATTIVITA'

ALB

COMUNE DI FERMO

PIANO PARTICOLAREGGIATO

Legge Regionale 28.10.1991 n. 33 "Interventi di riqualificazione dell'offerta turistica"

Applicazione Art. 11

Ampliamenti volumetrici e deroghe dai distacchi



STRUTTURA RICETTIVA: **CASINA DELLE ROSE**

SCHEDA GRAFICA DESCRITTIVA

FERMO li 30.10.1993



IL DIRIGENTE

Arch. Giacomo CIRCELLI

Adottato con delibera n. 55 del

12.11.93 esaminata senza rilievi dal C.R.C.

I Progettisti

nella seduta del 3-12-93 prot. n. 8060/CP/110

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Dr. Arch. Stefano Viozzi

Dr. Ing. Amedeo Grilli

Stefano Viozzi



IL DIRIGENTE

Arch. Giacomo CIRCELLI

Giacomo Circelli

B - CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI

- SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ.....
- PIAZZOLE MQ. 50 - 60 N°
- POSTI LETTO N°
- STRUTTURE PERMANENTI (UNITA' ABITATIVE) N°
- POSTI LETTO IN UNITA' ABITATIVE
- SERVIZI

ATTREZZATURE ESISTENTI:

- 1) SALA SOGGIORNO 2) RISTORANTE..... 3) BAR
- 4) MARKET..... 5) PISCINA 6) BOCCE
- 7) CAMPO TENNIS N° 8) PATTINAGGIO
- 9) ACQUAPARK ACQUASCIVOLO..... 10) BAMBINOPOLI

C - ALLOGGI AGRO-TURISTICI

- superficie del fondo mq. n° F. P.lla.....
- edificio principale:
 - superficie coperta mq.
 - numero dei piani n°
 - altezza n°
 - volume mc.
- Altri Edifici Annessi all'edificio Principale
 - n° F. P.lla: ; n° F..... P.lla
 - n° F. P.lla: ; n° F..... P.lla
 - n° F. P.lla: ; n° F..... P.lla
- destinazioni d'uso:
 - piano seminterrato:
 - piano terra:
 - piani superiori:
 - piano sottotetto:

DATI RELATIVI ALL'INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Denominazione dell'esercizio: HOTEL CASINA DELLE ROSE

Tipo di esercizio: ALBERGO

Proprietario: COMUNE DI FERMO

Ubicazione: PIAZZALE DEL GIRFALCO n° 16

Descrizione catastale:
foglio n. 1 part. n. 572-150-151 .

P.R.G.:
Destinazione di piano P.P.C.S.-F 1b-R.U.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

A - ALBERGHI, HOTEL, PENSIONI

- numero dei piani (compreso seminterrato) n. 3

- superfici:

- superficie coperta seminterrato mq. 335

- " " p. terra mq. 335

- " " p. tipo mq. 335

TOTALE mq. 1.005 circa

- destinazione d'uso:

piano seminterrato: /

piano terra: RISTORANTE

piani superiori: CAMERE + SERVIZI

piano sottotetto: /

- numero camere 19

- volumetria complessiva mc 4.355

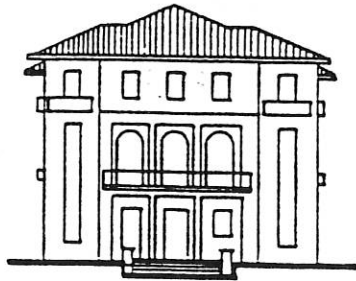


IL DIRIGENTE

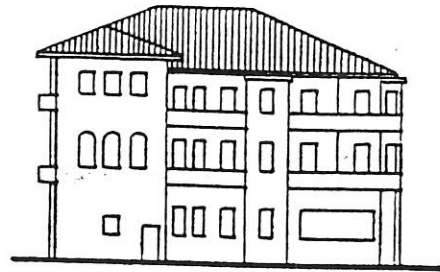
Arch. Giacomo CIRCELLI

[Handwritten signature]

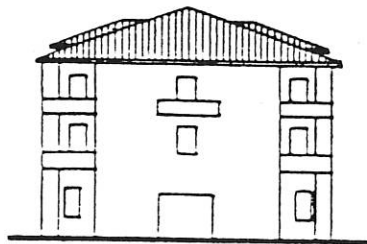
SCALA 1:500



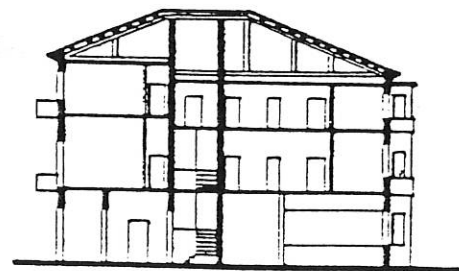
PROSPETTO OVEST



PROSPETTO SUD

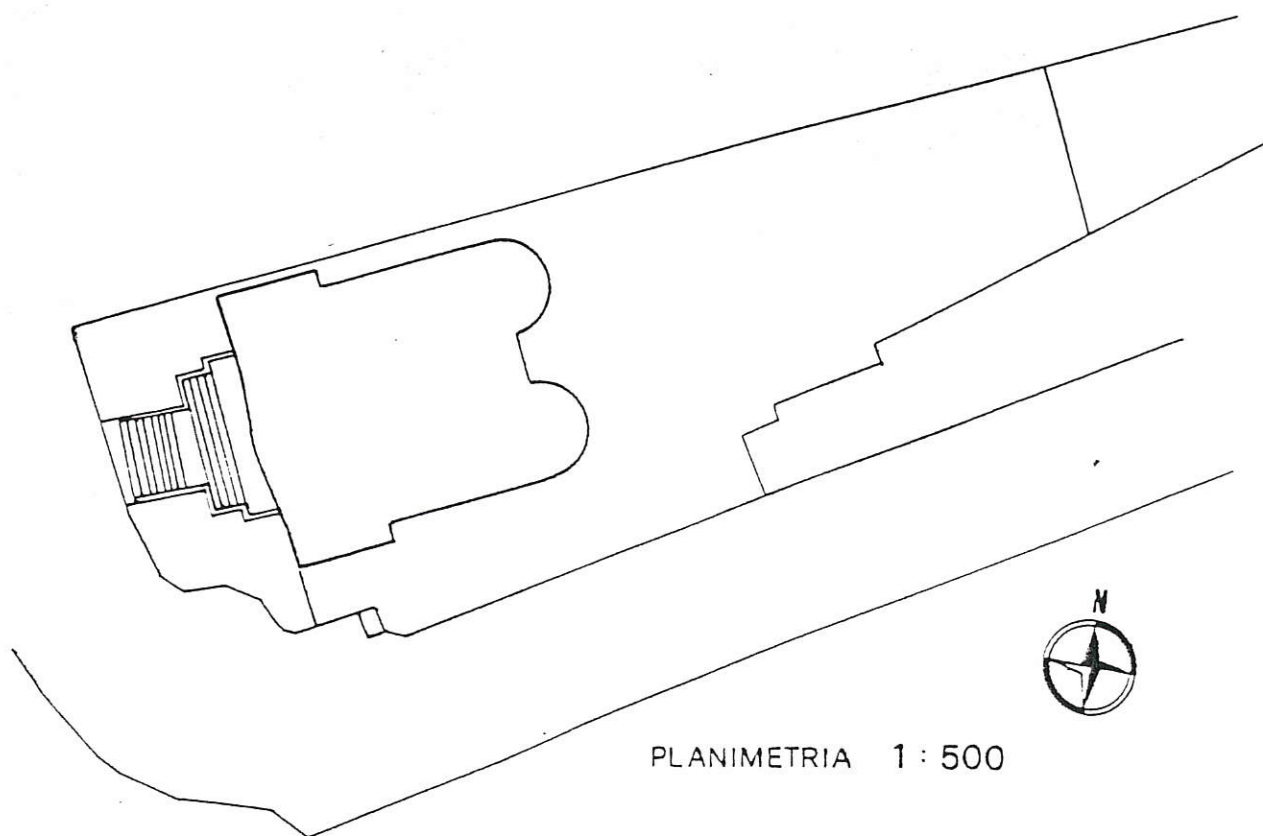


PROSPETTO EST



SEZIONE

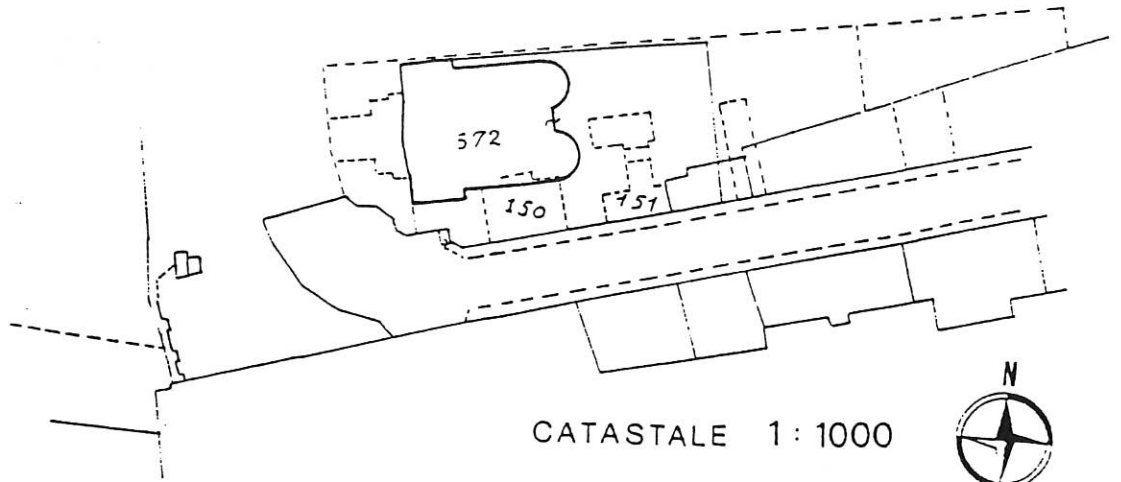
- DEROGA DISTACCHI E VOLUMI PER LA REALIZZAZIONE
DI UN PIANO SEMINTERRATO - SUPERFICIE MAX. 300 mq.
CON ACCESSO DA VIA MAZZINI.



PLANIMETRIA 1 : 500



IL DIRIGENTE
Arch. Giacomo CIRCELLI
[Handwritten signature]



CATASTALE 1:1000



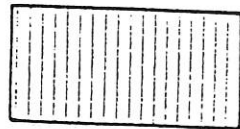
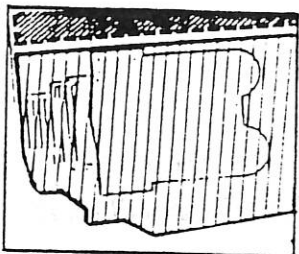
FOGLIO 1

PARTICELLE 572-150-151

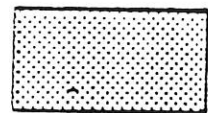
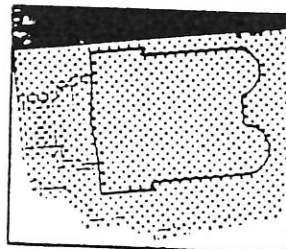
STRALCIO P.P.C.S. 1:500



HOTEL CASINA DELLE ROSE



R U
RISTRUTTURAZIONE
URBANISTICA



F1b
SERVIZI DI INTERESSE
URBANO E/O TERRITORIALE
scolastico superiore e ricettivo,
scolastico, religioso, turistico,
tecnologico.

COMUNE DI FERMO

PIANO PARTICOLAREGGIATO

Legge Regionale 28.10.1991 n. 33 "Interventi di riqualificazione dell'offerta turistica"
Applicazione Art. 11
Ampliamenti volumetrici e deroghe dai distacchi

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

(Nota Provincia n. 702 del 02.02.1996)



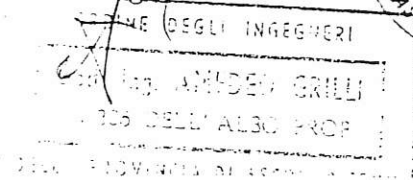
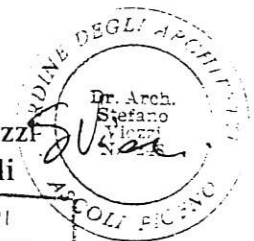
STRUTTURA RICETTIVA: **CASINA DELLE ROSE**

SCHEDA GRAFICA DESCRITTIVA

FERMO li 08.10.1996

I Progettisti

Dr. Arch. Stefano Viozzi
Dr. Ing. Amedeo Grilli



Elaborato integrativo al P.P.
Adottato con delibera n. 55 del
12.11.93 esaminata dal C. R. C. nella seduta
del 3-12-93 n. 8066/10/P/10

Il Sindaco

Ettore Felici



Il Segretario Comunale

[Signature]



IL DIRIGENTE
Arch. Giacomo CIRCELLI
[Signature]

DATI RELATIVI ALL'INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Denominazione dell'esercizio: **HOTEL CASINA DELLE ROSE**

Tipo di esercizio: **ALBERGO**

Proprietario: **COMUNE DI FERMO**

Ubicazione: **Piazzale del Girfalco n. 16**

Descrizione catastale:

foglio n. **1** part. n. **572 - 150 - 151** -

P.R.G.:

Destinazione di piano **P.P.C.S. - F 1b - R.U.** -

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

A - ALBERGHI, HOTEL, PENSIONI

- numero dei piani (compreso seminterrato) n. **3**

- superfici:

- superficie coperta seminterrato	mq. 335
- " " p. terra	mq. 335
- " " p. tipo	mq. 335

TOTALE mq. **1.005**

- destinazione d'uso:

piano seminterrato: **DEPOSITI**

piano terra: **RECEPTION + RISTORANTE**

piani superiori: **CAMERE +SERVIZI**

piano sottotetto:

- numero camere **19**

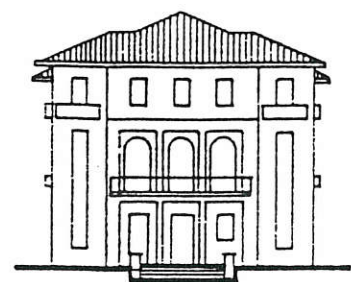
- volumetria complessiva mc **4.355** circa



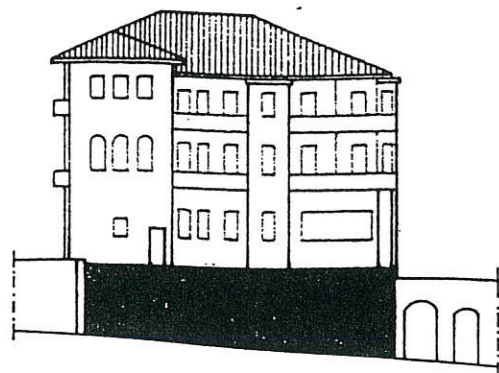
IL DIRIGENTE

Arch. Giacomo CIRCELLI

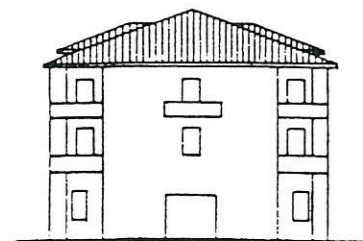
SCALA 1:500



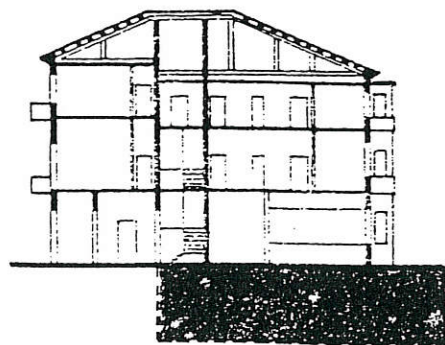
PROSPETTO OVEST



PROSPETTO SUD



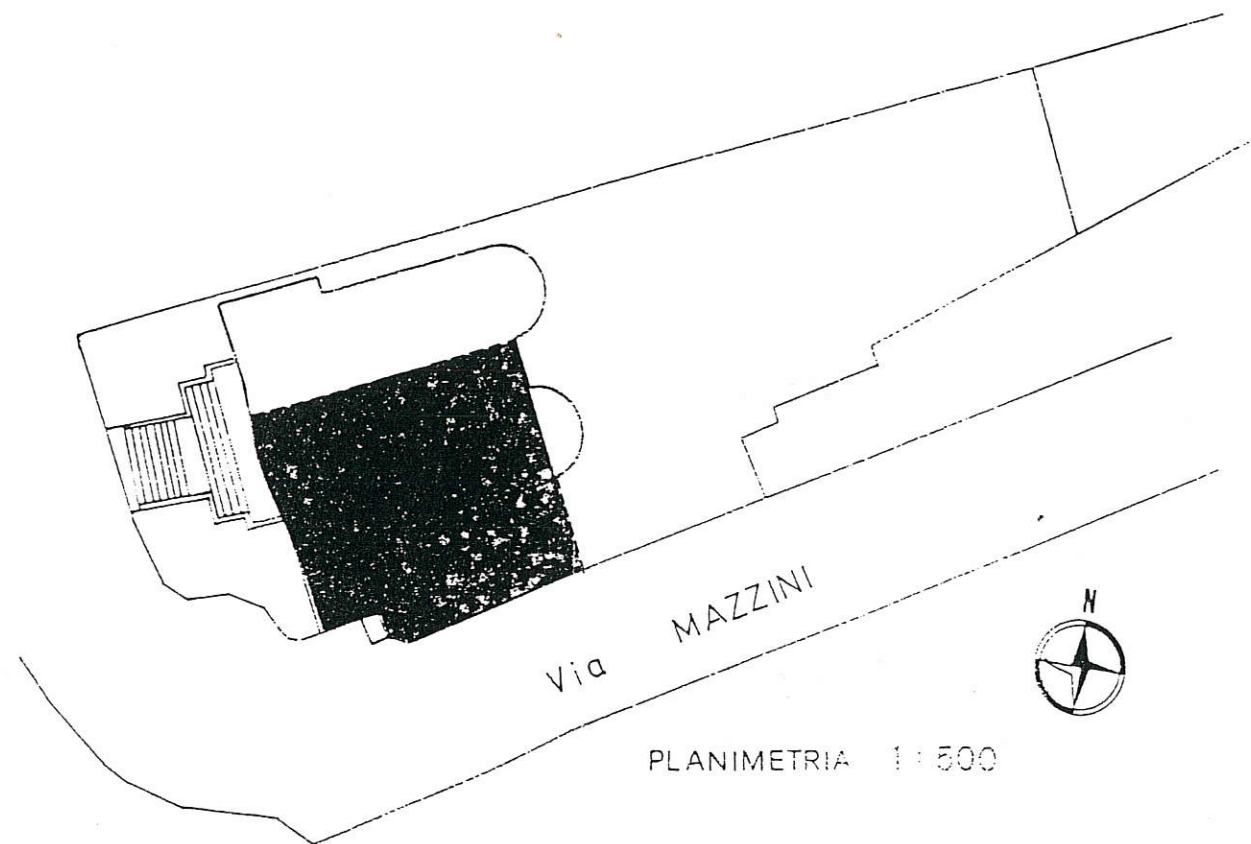
PROSPETTO EST



SEZIONE

- DEROGA DISTACCHI E VOLUMI PER LA REALIZZAZIONE
DI UN PIANO SEMINTERRATO - SUPERFICIE MAX. 300 mq.
CON ACCESSO DA VIA MAZZINI.

 ZONA DI INTERVENTO



PLANIMETRIA 1:500



IL DIRIGENTE
Arch. Giacomo CIRCELLI
Giacomo Circelli



COMUNE DI FERMO
SETTORE URBANISTICA

PIANO PARTICOLAREGGIATO
INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE
DELL'OFFERTA TURISTICA

Legge Regionale 28-10-1991 n°33

VARIANTE P.P. STRUTTURA
HOTEL
CASINA DELLE ROSE



All. N.

Oggetto:

STATO DI VARIANTE

Progettazione:
Ufficio Tecnico Comunale

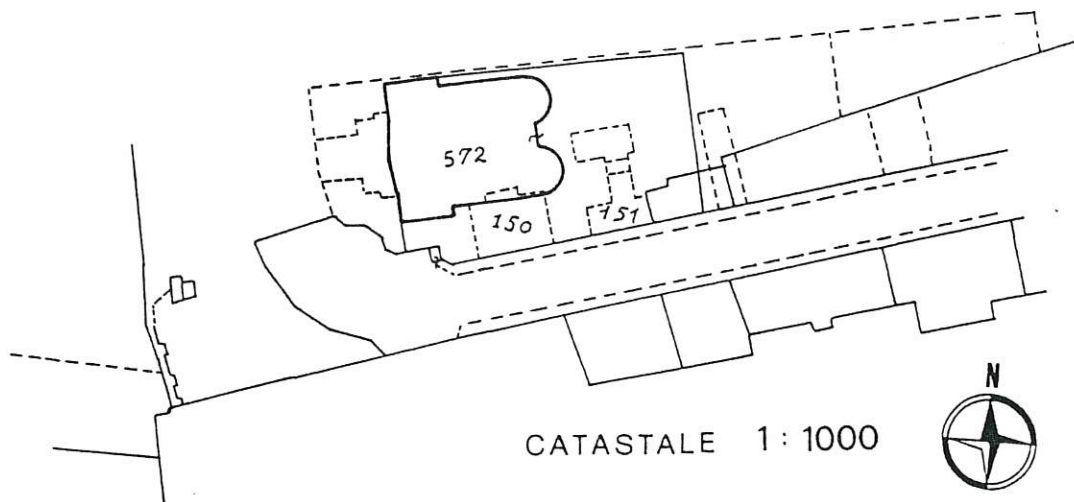
Prot. Arch.

Scala:

Data:

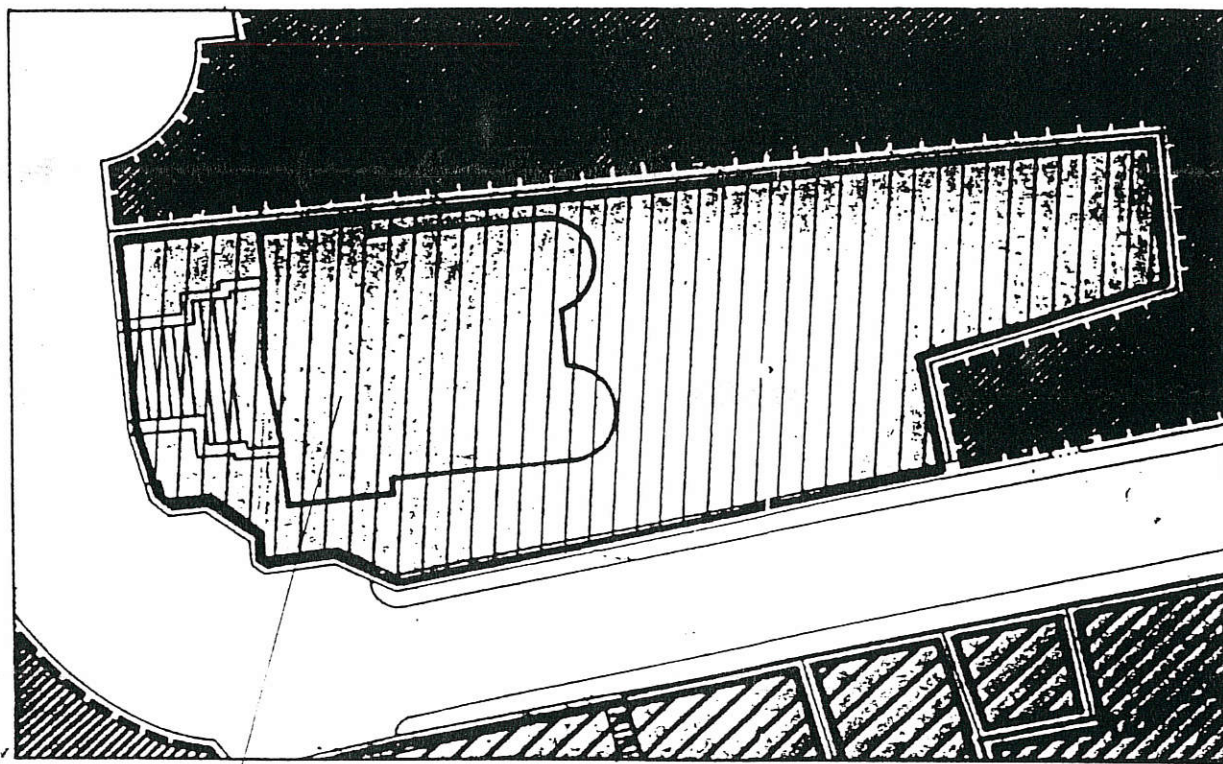
-- MAR. 2004

Il Dirigente
Arch. Giacomo Circelli

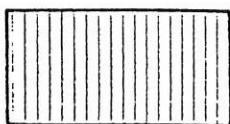
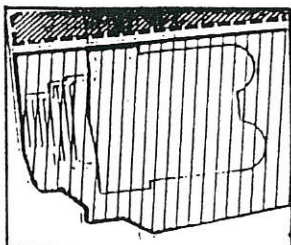


FOGLIO 1
PARTICELLE 572-150-151

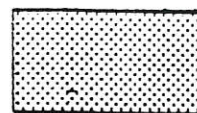
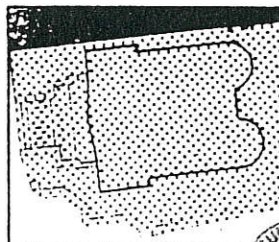
STRALCIO P.P.C.S. 1:500



HOTEL CASINA DELLE ROSE



R U
RISTRUTTURAZIONE
URBANISTICA



F1b
SERVIZI DI INTERESSE
URBANO E/O TERRITORIALE
scuole, ospedali, servizi
socialistici, religiosi, turistici,
sportivi, ecc.



IL DIRIGENTE
Arch. Giacomo CIRCELLI
[Signature]



IL DIRIGENTE
Arch. Giacomo CIRCELLI
[Signature]

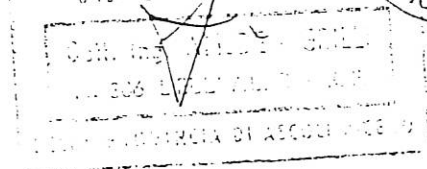
NOTE :

FERMO li 08.10.1996

I Progettisti

Dr. Arch. Stefano Viozzi

Dr. Ing. Amedeo Grilli



DATI RELATIVI ALL'INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Denominazione dell'esercizio: **HOTEL CASINA DELLE ROSE**

Tipo di esercizio: **ALBERGO**

Proprietario: **COMUNE DI FERMO**

Ubicazione: **Piazzale del Girfalco n.16**

Descrizione catastale:

foglio n.62 part. n. **150-572-151-152-626-153-637-149**

P.R.G.:

Destinazione di Piano **P.P.C.S. F1b R.U.**

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

- numero dei piani (compreso seminterrato)	n. 6
- superfici: sup.lorda seminterrato	mq 1.255,22
sup.lorda p.terra	mq 733,40
sup.lorda p.primo	mq 554,00
sup.lorda p.secondo	mq 487,00
sup.lorda p.terzo	mq 487,00
sup.lorda p.quarto	mq 186,00
TOTALE	mq 3.702,62

- destinazione d'uso:

piano seminterrato: **AUTORIMESSA, CUCINA, LAVANDERIA, DEPOSITO, BEAUTY FARM, PALESTRA, SERVIZI, C.T.**

piano terra: **HALL, RECEPTION, DIREZIONE, SALA RISTORANTE, SALA COLAZIONE, BAR, SERVIZI, SALA POLIFUNZIONALE, BREAKFAST**

piani superiori: **CAMERE, SERVIZI**

- n. camere **50**

- volumetria complessiva mc **9730,00**

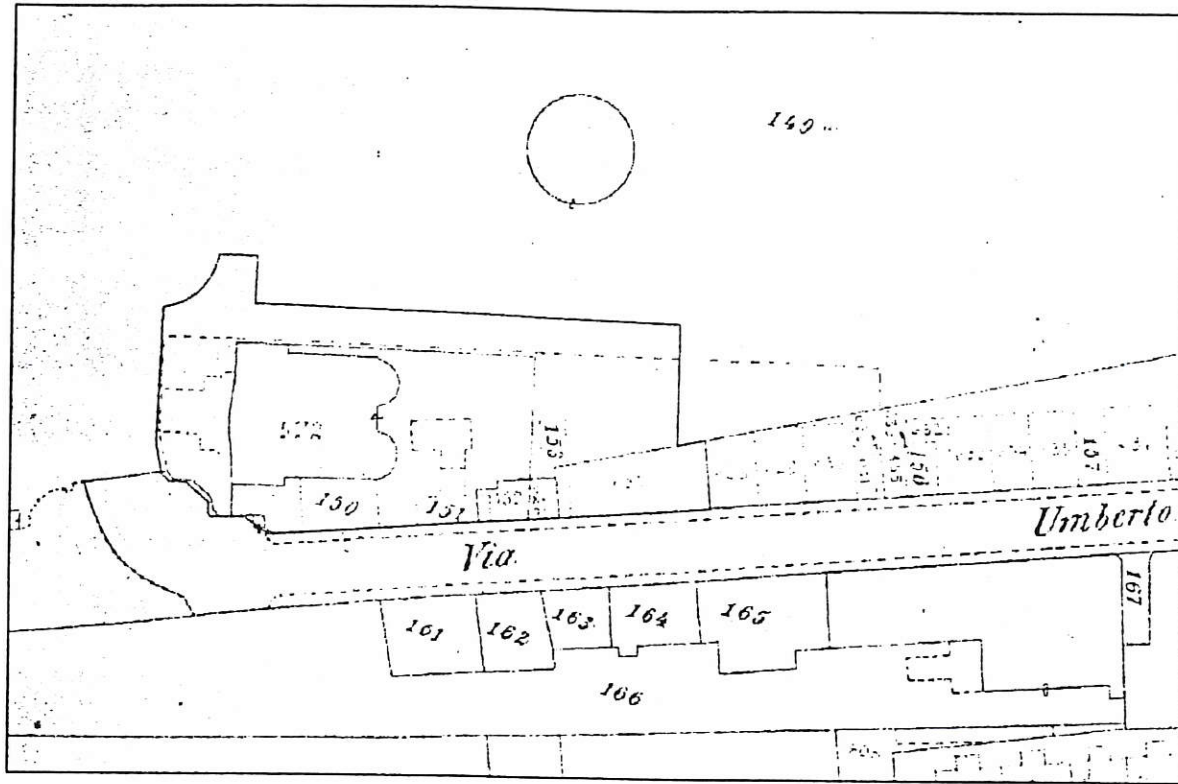


IL DIRIGENTE

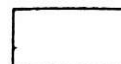
Arch. Giacomo CIRCELLI

PLANIMETRIA CATASTALE

Struttura Ricettiva: CASINA DELLE ROSE



- Interrogazione unità immobiliare urbana
Foglio 62 Part. 150 Superficie 21 mq Intestazione: Privato
- Interrogazione unità immobiliare urbana
Foglio 62 Part.572 Intestazione: Comune di Fermo
- Interrogazione unità immobiliare urbana
Foglio 62 Part.151 Superficie 11 mq Intestazione: Privato
- Interrogazione per particella
Foglio 62 Part.152 Superficie 30 mq Intestazione: Comune di Fermo
- Interrogazione per particella
Foglio 62 Part.626 Superficie 21mq Intestazione: Comune di Fermo
- Interrogazione per particella
Foglio 62 Part.153 Superficie 32 mq Intestazione: Privato
- Interrogazione per particella
Foglio 62 Part.637 Intestazione: Comune di Fermo
- Interrogazione per particella
Foglio 62 Part.149 Intestazione: Comune di Fermo

 S.F. mq 1950,00

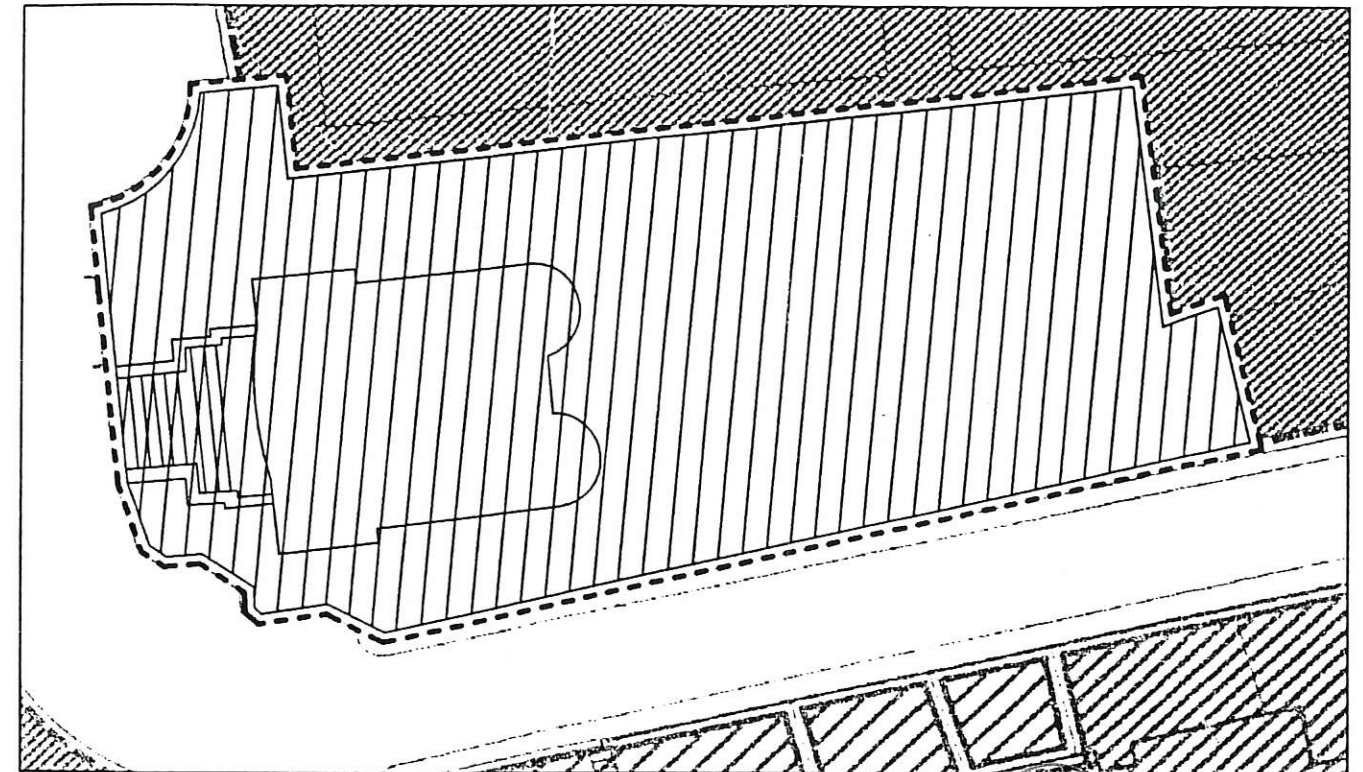
Scala 1:1000




PIANO PARTICOLAREGGIATO

Legge Regionale 28.10.1991 N.33 "Interventi di riqualificazione dell'offerta turistica"

Applicazione Art.11 **VARIANTE**



Legenda

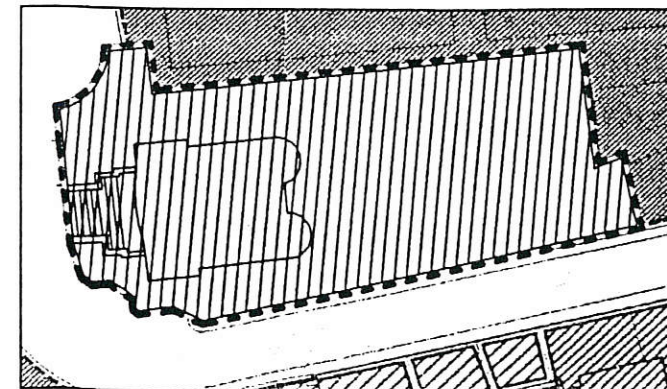
 Area d'intervento

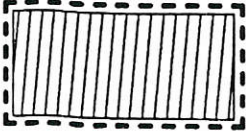
Parametri Urbanistici

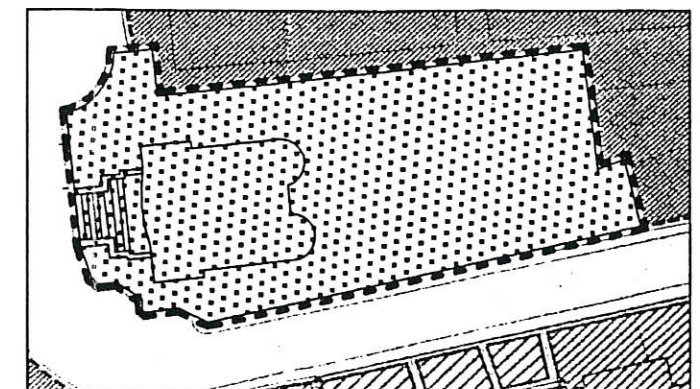
S.F.	1.950,00 mq.
V.E.	9.730,00 mc.
D.E.F.	4,98 mc./mq.

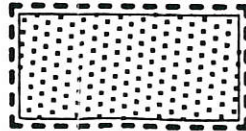
IL DIRIGENTE
Arqh. Giacomo CIRCELLI

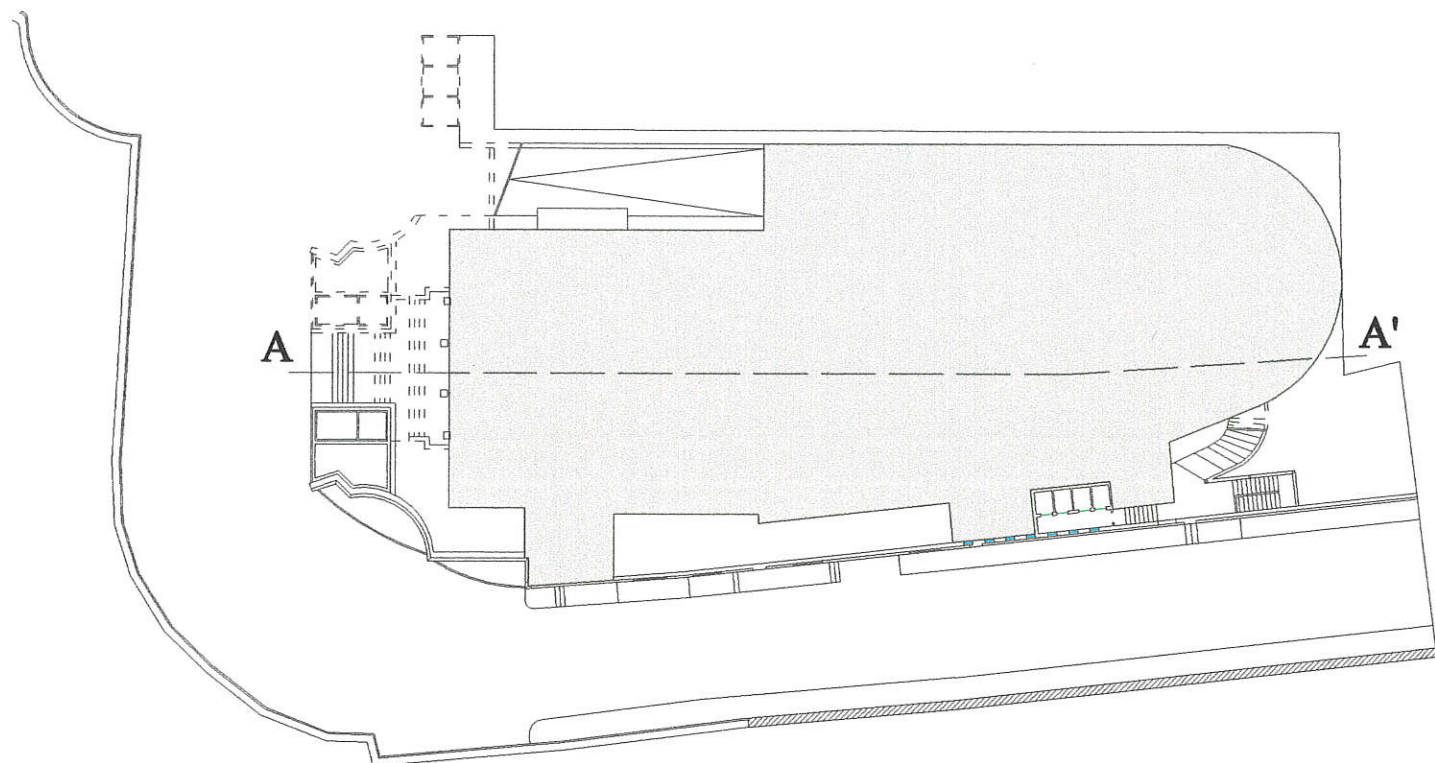
Scala 1:500



 R.U.
Ristrutturazione Urbanistica
Scala 1:1000

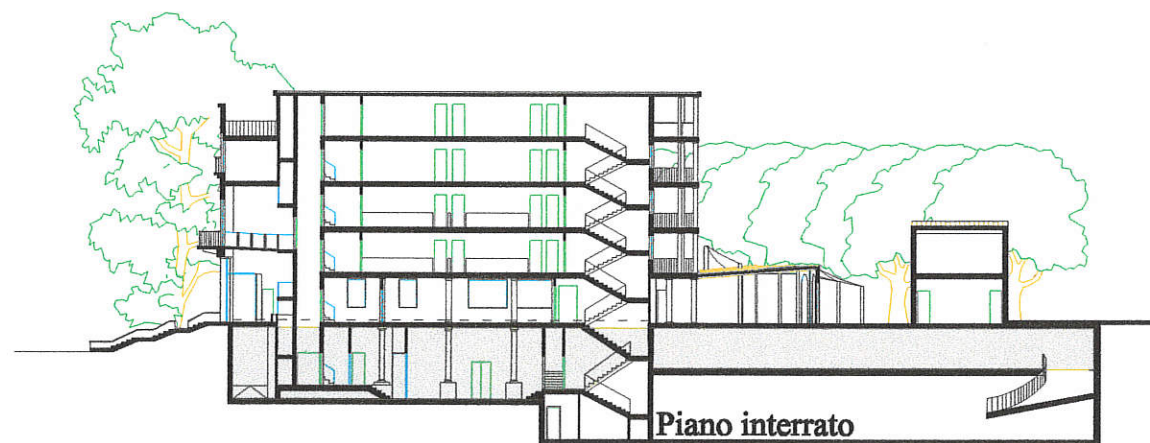


 F1b
Servizi di interesse urbano
e/o territoriale
Ricettivo-turistico
Scala 1:1000



Piano Seminterrato

Zona di Intervento Sup.mq 1255.22
 Scala 1:500



Sezione A-A'



Prospetto Ovest



Prospetto Sud



Prospetto Est



Prospetto Nord



IL DIRIGENTE
 Arch. Giacomo CIRCELLI
[Signature]



COMUNE DI FERMO
SETTORE URBANISTICA

PIANO PARTICOLAREGGIATO
INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE
DELL'OFFERTA TURISTICA

Legge Regionale 28-10-1991 n°33

VARIANTE P.P. STRUTTURA
HOTEL
CASINA DELLE ROSE



All. N.

Oggetto: **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**
- Soprintendenza
- Genio Civile
- ASL
- Commissione Edilizia Comunale

Progettazione:
Ufficio Tecnico Comunale

Prot. Arch.

Data:

-- MAR. 2004

Il Dirigente
Arch. Giacomo Circelli
Giacomo Circelli



Ministero per i Beni Culturali
 Soprintendenza per i Beni Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI
 ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO
 PER LE MARCHE DI ANCONA



X-2 BUC. E.M. P.C. V

ANCONA

- 6 FEB. 2003

Esp. 1102/02

All'Assetto del Territorio
 del Comune di Fermo
 Via Mazzini, 4
 63023 FERMO (AP)



Prot. N 25995 Allegati 7

Risposta al Foglio del 04/12/02
 Div. _____ Sez. _____ N 43609

OGGETTO: Fermo (AP) - Hotel Casine delle Rose in loc. Girfalco.
 Tutela ex artt. 2 e 5. del Decreto Legislativo 490 del 29.10.1999
 Responsabile del procedimento Arch. Alberto Pugliese.A
 Richiesta approvazione proposta di ristrutturazione e studio fattibilità.

A riscontro della richiesta sopraemarginata, acquisita al protocollo d'Ufficio in data 07/12/2002.

Vista la documentazione descrittiva delle opere che si intendono realizzare sull'immobile indicato in oggetto, situato all'interno del nucleo storico urbano della città di Fermo nonché in area sottoposta a tutela paesaggistica.

Ritenuto che le caratteristiche delle opere di cui sopra, così come desumibili dall'esame della documentazione pervenuta unitamente alla richiesta in esame, sono da ritenersi ammissibili in rapporto alle vigenti norme sulla tutela dei beni culturali di cui al Titolo I del citato Decreto legislativo 490/99;

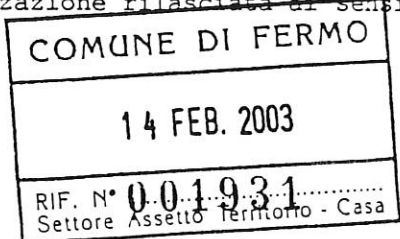
Tutto ciò richiamato e premesso questa Soprintendenza, per quanto di propria competenza esprime parere complessivamente favorevole alla realizzazione delle opere stesse a condizione che in sede di progettazione esecutiva vengano apportate le seguenti modifiche:

- al fine di mantenere quanto più possibile invariato l'aspetto esteriore del fabbricato, dovrà essere valutata l'opportunità del mantenimento, sui vari fronti dell'edificio, sia delle finestre ad arco sia della parziale tamponatura sagomata dei balconi;
- i vani d'ingresso al piano terra sul fronte ovest (ingresso principale) dovranno mantenere l'attuale configurazione retta;
- la struttura di ombreggiamento in legno, posta in copertura, dovrà essere arretrata in modo da non risultare visibili dalla zona d'ingresso;
- al fine di salvaguardare la quinta muraria storica in mattoni sul fronte di Via Mazzini dovranno essere eliminate le finestre di areazione dei servizi igienici; per l'areazione di detti locali, conseguentemente, dovrà essere ricercata altra idonea soluzione;
- dovranno essere successivamente precisate le caratteristiche dell'infisso previsto per l'ingresso al garage di Via Mazzini (preferibilmente cancello in ferro di forme tradizionali);
- vista, infine, l'estrema vicinanza al Duomo si raccomanda la massima cura nella scelta delle finiture esterne ed in particolare delle coloriture che dovranno risultare tenui e di tonalità calda.

Si stabilisce altresì la condizione di comunicare, per iscritto, con un anticipo di almeno 15 (quindici) giorni, la data di effettivo inizio dei lavori con la presente autorizzati.

Si restituisce una copia della documentazione trasmessa e si resta in attesa degli elaborati progettuali esecutivi dell'intervento, nonché dell'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art.151 del citato D.lgs. 490/99.

AP/mf



IL SOPRINTENDENTE
 Prof. Liana Lippi



PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

medaglia d'oro al valor militare per attività partigiana

Settore
Genio Civile e
Protezione Civile

Prot. N. 6071

Ascoli Piceno li, 17 GEN 2003

1102/01

OGGETTO: Legge 2/2/74, n.64 – ART.13
Comune di Fermo (AP)

Studio di fattibilità di proposta di
ristrutturazione in variante allo strumento
urbanistico vigente, relativa all'Hotel Casina
delle Rose in loc. Girfalco.

X.18
Dgicpp
SINDACO

Al Comune di
FERMO (AP)



x Arch. Lucella

Nel rendere noto che, dal 4/4/2002, con il trasferimento delle funzioni dagli ex Servizi Decentrati OO.PP. e Difesa del Suolo della Regione Marche alle Amministrazioni Provinciali lo scrivente ha assunto la denominazione di "Settore Genio Civile e Protezione Civile" si comunica che sono stati esaminati gli elaborati prodotti con la nota di codesto Comune n. 13122 del 4/12/2002, e relativi alla variante urbanistica di cui all'oggetto, per il prescritto parere ai sensi dell'art.13 della Legge n. 64/74.

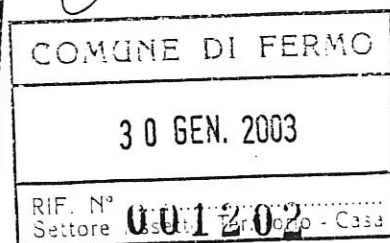
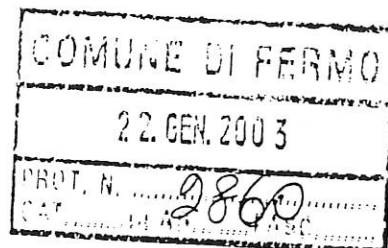
In merito si esprime parere favorevole di massima nei soli riguardi della verifica della compatibilità delle previsioni di piano con le condizioni geomorfologiche del territorio, in quanto trattarsi, allo stato attuale, di uno studio di fattibilità

Si rimanda ad indagini geologiche e geotecniche di dettaglio ed in sito da effettuarsi in sede di progettazione esecutiva al fine di una definizione più puntuale della interazione terreno strutture di fondazione del nuovo edificato.

Si restituisce una copia della documentazione trasmessa.

Il Responsabile del Procedimento
(Geom. Alessandro Galosi)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Dott. Ing. Stefano Babini)





Servizio Sanitario Nazionale
Regione Marche

AZIENDA U.S.L. 11

Dipartimento di Prevenzione - Servizio Igiene e Sanità Pubblica: Via Zeppilli 18, 63023 Fermo AP
Tel. 0734625080 - 0734625084 Fax 0734625089 C.F. e P.I. 01439820448

Prot. n. 6118

Fermo, 13-12-2002

Risposta a vostro prot. n. 3090

Al Responsabile
Sezione Urbanistica
Comune di

Fermo

OGGETTO: Pratica edilizia n. 1102/002 del Sig. Comune di Fermo
relativa a ristrutturazione Hotel "Casine delle rose"

Si restituisce la pratica di cui all'oggetto esprimendo il seguente parere:

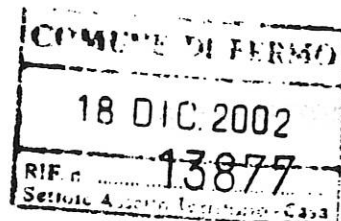
Favorevole visto l'elaborato integrativo
presentato.

Distinti saluti.



IL DIRIGENTE MEDICO SEZIONE
Servizio Igiene e Sanità Pubblica
IL DIRIGENTE MEDICO
Dr. Leopoldo SCALONI

[Handwritten signature]



Parere pratiche edilizie

